



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

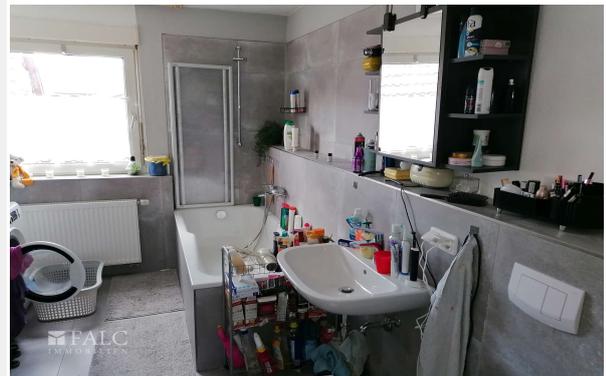
IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-YOr-57188

Charmantes Haus für die große Familie

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

395.000,00 €

3,57 % incl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	140,0 m²
Grundstücksfläche	300,0 m²
Gesamtfläche	300,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1955
Zustand	Nach Vereinbarung
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.02.2028
Energiekennwert	228,2 kwh/(m²-a) kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	15.02.2018
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie liegt in einem charmanten und ruhigen Wohngebiet, das sich durch eine angenehme und einladende Atmosphäre auszeichnet. Die Straße ist gesäumt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle.

Für den täglichen Bedarf findet man in unmittelbarer Nähe diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Besonders hervorzuheben sind Cami's Pizza Express, das gemütliche Gasthaus Zur Post und der traditionsreiche Landgasthof Hock, die alle in bequemer Gehweite sind.

Familienfreundlichkeit steht hier an erster Stelle. Ein nahegelegener Kindergarten, Sankt Anna, und die Luzia-Grundschule bieten ausgezeichnete Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten für die Kleinsten und Schulkinder. Mehrere Spielplätze in der Umgebung sorgen für reichlich Bewegungsmöglichkeiten und frische Luft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen wie Schäfergässchen und Kirche sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie der Bahnhof Pflaumheim Ort, was die Mobilität innerhalb der Region komfortabel macht. Auch für umweltbewusste Autofahrer ist gesorgt, dank eines nahegelegenen E-Ladepunktes.

Die Gesundheitsversorgung ist durch die Präsenz von Ärzten auch ebenso gesichert. Dies gibt den Bewohnern die Sicherheit, im Krankheitsfall schnell und kompetent versorgt zu werden.

Die Freizeitgestaltung kommt hier ebenfalls nicht zu kurz. Das Alte Rathaus als Sehenswürdigkeit birgt ein Stück Geschichte und Kultur direkt vor der Haustür. Die Nähe zu öffentlichen Parks und Grünflächen schafft zusätzlich Raum für Erholung und Relaxen im Grünen.

Für längere Reisen oder berufliche Pendelwege ist die Entfernung zum nächstgelegenen internationalen Flughafen und zu den wichtigen Autobahnen komfortabel. Der Flughafen Frankfurt ist circa eine Autostunde entfernt, während die Autobahnen A3 und A45 in etwa einer Viertelstunde erreicht werden können, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die eine ruhige Wohngegend mit einem hohen Maß an Lebensqualität und guter Verkehrsanbindung schätzen. Die Mischung aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe bietet eine ideale Umgebung sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Wert auf eine ausgewogene Wohnlage legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus in Grossostheim-Pflaumheim bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von 190 Quadratmetern und einem dazugehörigen Grundstück von 300 Quadratmetern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt sieben Zimmer sorgen für ein vielseitiges Raumangebot, ideal für Familien oder Paare.

Ein gepflegter Aussenbereich/Hof lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen und bietet Kindern ausreichend Spielfläche. Der erweitert den Wohnraum zusätzlich und eröffnet weitere Möglichkeiten zur Entspannung im Freien. Ein schöner Freisitz ist ebenso vorhanden, sowie ein WC ideal für das Draussensein.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine individuelle Raumaufteilung. Die zahlreichen Zimmer lassen sich I nutzen, vielfältig nutzen, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum, der nicht nur praktischen Nutzen bringt, sondern auch das Leben im Haus merklich erleichtert.

Mit einem Kaufpreis von 419000 Euro ist dieses Objekt nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch ein liebenswertes Zuhause für die ganze Familie. Die Lage vereint Ruhe mit einer gut erschlossenen Umgebung, die alles bietet, was man zum täglichen Leben benötigt.

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet, und lassen Sie sich von der Kombination aus großzügigem Raumangebot und angenehmer Wohnlage überzeugen.

Ausstattung

Aufteilung:

Wohnzimmer ca. 14,40 m²

Schlafzimmer 9,24 m²

Esszimmer 11,48 m²

Badezimmer 8,70 m²

Küche 13,77 m²

Flur 4,93 m²

Eingang/Treppenhaus 12,87 m²

OG:

Wohnzimmer ca. 15,37 m²

Schlafzimmer 14,80 m²

Esszimmer 12,42 m²

Küche 9,75 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Badezimmer 4,40 m²
Flur/Treppenhaus 14,35 m²

DG:
--ausgebaut-- ca. 40 m²

Das Wohnhaus ist massiv gebaut. Baujahr 1955. Es wurde 1980 an der Fassade verändert durch Einbau von grösseren Fenstern mit Isolierglas. 1991 wurde ein weitere Garagenplatz fertig gestellt aus dem bestehenden Gebäude. Zusätzlich sind zwei Garagenplätze vorhanden die in der kleinen Scheune ein schönes Erscheinungsbild ergeben und den grosszügigen Hofraum unterstreichen. Der Hofraum bietet ca. 100 m² Raum zum Entspannen. Ebenso wurde eine schöner Freisitz im Hofraum eingerichtet der durch eine Aussentoilette vervollständigt wurde. Ideal wenn man Gäste hat zu diversen Einladungen. Der Hofraum ist komplett gepflastert und daher sehr pflegeleicht.

Die Heizung wird mit einer Gastherme betrieben. Diese wurde 2018 erneuert. Die Fenster sind in PVC mit Doppelverglasung. Die Zimmertüren sind im EG in Holzoptik und im OG in weiss gehalten. Der Eingangsbereich ist mit Steinfliesen belegt. Das Badezimmer im EG ist modern gefliesst mit grauen, grossflächigen Fliessen und verfügt über Badewanne und Dusche. Dieses wurde erst vor kurzer Zeit neu gestaltet. Das Badezimmer im OG ist durchgefliest und hat eine Badewanne und eine Dusche.

Die Fussböden sind unterschiedlich gemacht. Laminat und PVC wurden verlegt.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und dient aktuell als Speicher.
Kellergeschoss: ca. 60 m²
Grundstücksfläche: 300 m²

Energieausweis: Eff. Kl. G, 228,2 kWh/(m².a)

--Besichtigen Sie dieses charmante Wohnhaus-- Für die grosse Familie --

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte per Mail und geben Sie bitte Ihre kompletten Kontaktdaten an. An: FALC Immobilien Obernburg, Römerstrasse 46, 63785 Obernburg-Aschaffenburg.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Das Objekt liegt in einer ruhigen, aber trotzdem zentralen Straße, die hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt ist. Aufgrund der durchweg niedrigen Bebauung bleibt der Charme einer Nachbarschaft erhalten, in der man sich wohlfühlen kann. Mit einer Einwohnerzahl von rund 1118 bietet die Umgebung eine idyllische und familiäre Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur etwa 120 Meter entfernt, und auch der Bahnhof Pflaumheim Ort ist bequem in rund 300 Metern zu erreichen. Wenn Sie mit dem Auto unterwegs sind, profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Autobahnen, sodass auch das Pendeln problemlos möglich ist. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa eine Autostunde entfernt, was auch Fernreisen bequem macht. Die Umgebung punktet zudem mit mehreren E-Ladestationen, die den Umstieg auf Elektrofahrzeuge erleichtern.

Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Kindergarten Sankt Anna etwa 150 Meter entfernt und die Luzia-Grundschule ist innerhalb von etwa 400 Metern bequem zu Fuß erreichbar. Weiterhin sind verschiedene Spielplätze im Umkreis vorhanden, die für Freude bei den kleinen Bewohnern sorgen.

Die Nahversorgung ist ebenfalls exzellent: Diverse Restaurants und das historische Alte Rathaus liegen in einem Radius von etwa 200 Metern und bieten kulinarische und kulturelle Abwechslung. Alle täglichen Besorgungen können Sie bequem zu Fuß erledigen. Mehrere Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, was den Komfort für Auto-Besitzer erheblich steigert.

Gesundheitlich sind Sie durch die Nähe zu Arztpraxen gut versorgt, die in etwa 500 Metern erreichbar sind. Shoppingmöglichkeiten, Freizeitangebote und weitere Annehmlichkeiten finden sich in der unmittelbaren Umgebung, sodass es Ihnen an nichts fehlen wird.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses attraktive Haus zum Preis von 419.000 Euro. Es vereint alle Vorzüge einer zentralen Lage mit dem ruhigen, familiären Charme einer kleinen Gemeinde. Hier können Sie und Ihre Familie ein neues Zuhause mit optimaler Lebensqualität finden.

Bei Interesse geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

*Ansprechpartner: FALC Immobilien Obernburg-Aschaffenburg, Römerstrasse 46, 63785 Obernburg.
Frau Yvonne Orth, Tel.: 0170-5385239*

Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche und Zustand und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

ortsbezogene Daten. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent einen ersten Eindruck zu bekommen.

Unsere Angebote sind freibleibend, Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Unser Expose ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inclusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet.

Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag und eine Innenbesichtigung ist nur nach Terminabsprache mit dem Büro FALC Immobilien Obernburg möglich.

-Die Maklerprovision von 3,57% incl. 19% Mwst. vom Kaufpreis sind vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlen nach notarieller Beurkundung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

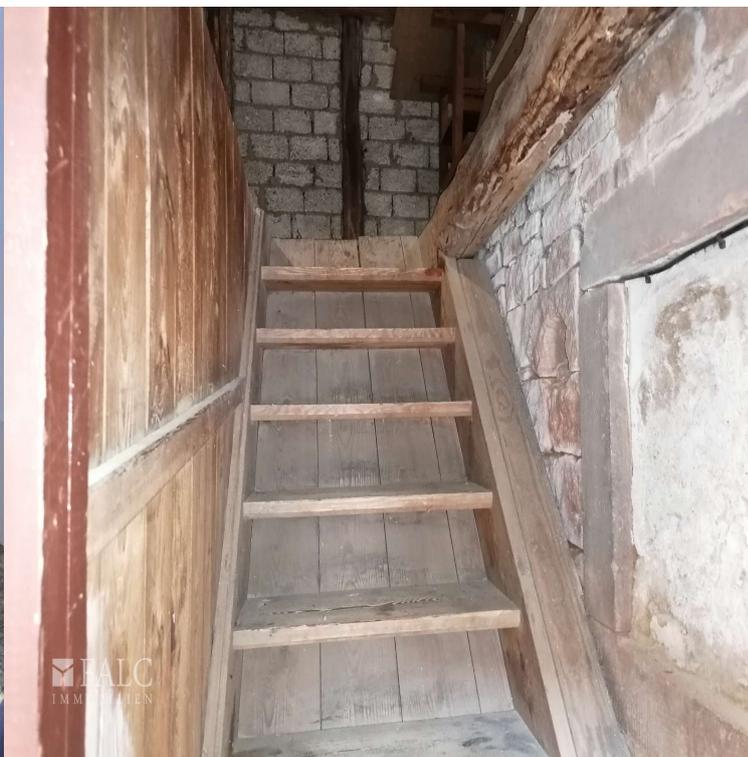
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

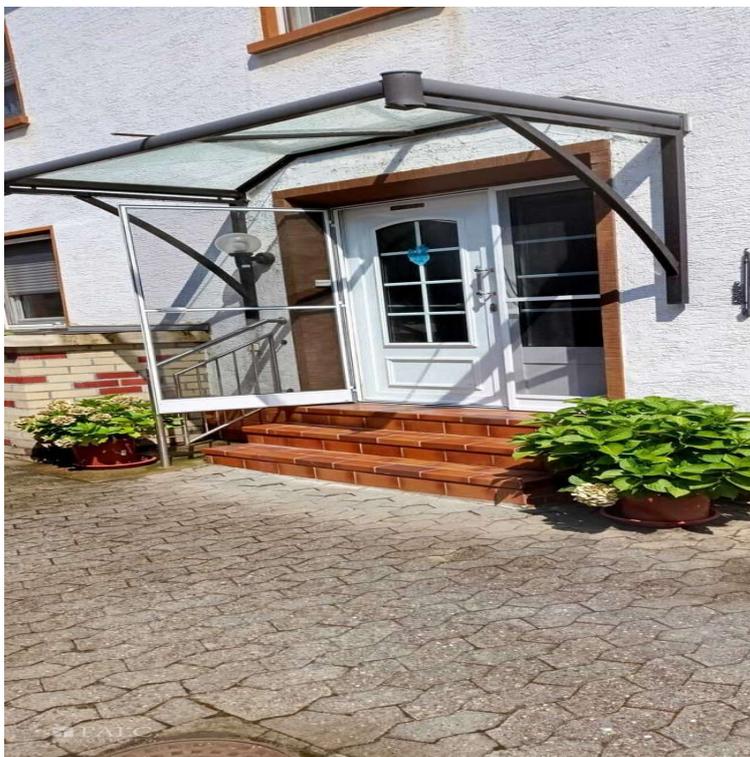
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

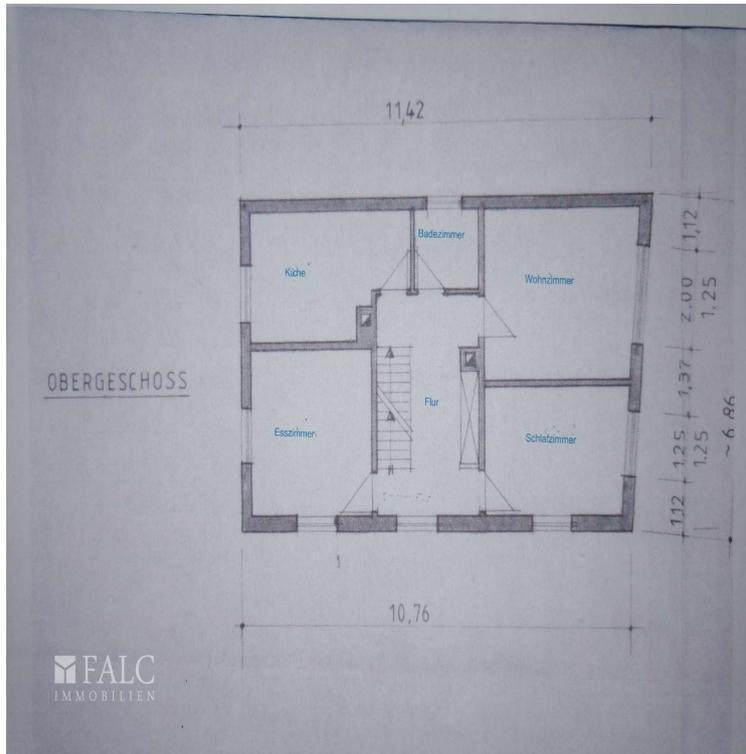
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

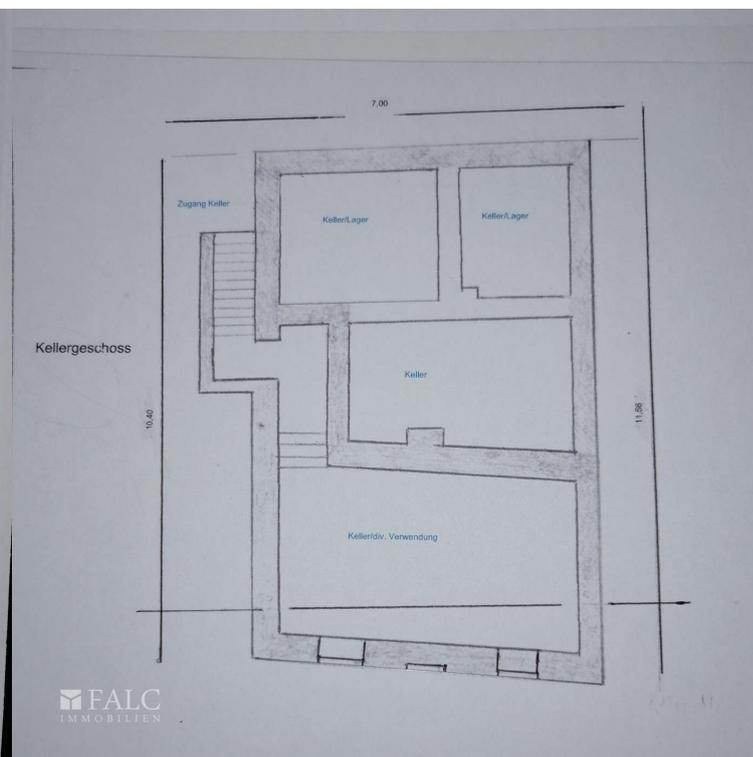
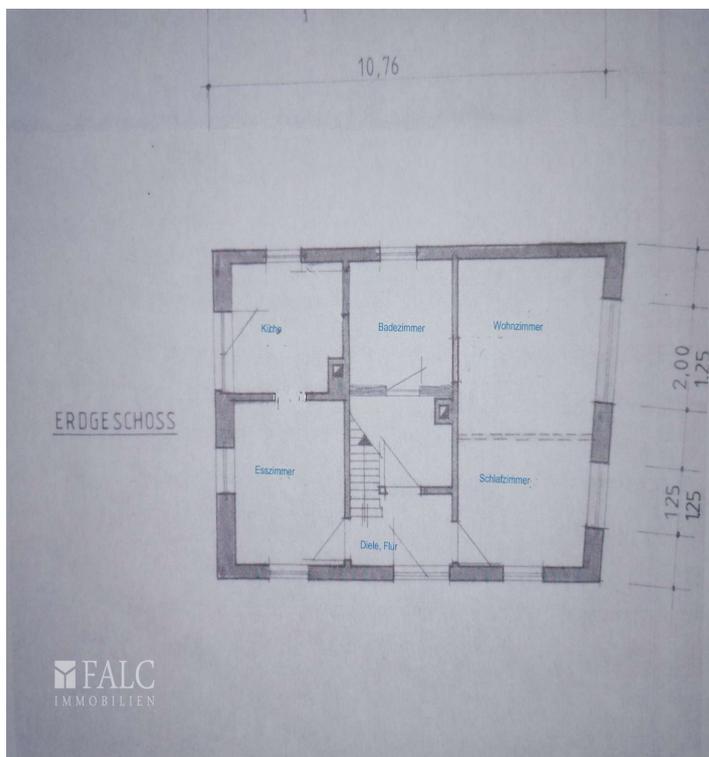
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)